

LOTE 03
MARINGÁ-PR
CPE 10126



IMÓVEL

DATA

FLS. N.

MATRÍCULA N.

Quadra nº.141 - Jardim Alvorada

25.09.84.

01

- 25.491.

10126

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1.º OFÍCIO DE MARINGÁ

Rua Neo Alves Martins, 2851 - 1º andar

Waldemiro Planas

Titular

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Quadra de terras sob nº.141(cento e quarenta e um), remanescente, com a área de 6.952,03 metros quadrados, situada no Jardim Alvorada, nesta cidade, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações:-"DIVIDE-SE:-// Com a Quadra 141-B(parte da quadra 141) no rumo SO 30º30' NE na distância de 98,17 metros, com a Avenida Jinrok Kubota no rumo NO 69º30' SE na distância de 84,74 metros, subindo pela direita do Córrego Morangueira até a divisa da Rua Buenos Aires, e finalmente com a Rua Buenos Aires no rumo SE 59º30' NO na distância de 53,00 metros Todos os rumos acima mencionados referem-se ao Norte Verdadeiro". **PROPRIETÁRIA:-MUNICÍPIO DE MARINGÁ**, pessoa jurídica de direito público interno, CGC.nº.76.282.656/0001-09. Registro anterior Transcrição nº.14.134, livro -73-N de 22.06.72, deste Registro de Imóveis. O Titular:- *Handwritten signature*

R.1/25491

Doador:-MUNICÍPIO DE MARINGÁ, já qualificado. **Donatário:-ESTADO DO PARANÁ**, Pessoa jurídica de direito público/interno. **Título:- DOAÇÃO - Pública** do 1º Tab. local, em 11.01.88, livro 382, fls.054. **Valor:-R\$.695.203,00**. Dou fé. Maringá, 25 de março de 1.988. **Custas:-R\$.2.462,64** à serventia, R\$.141,36 ao CPC e R\$.520,80 ao FP. O Titular:- *Handwritten signature*

FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº
DCSxY.rTKoA.JcUa5
Controle:
j6arw.EosyF
Consulte esse selo em
<http://funarpen.com.br>

Emolumentos

Certidão: R\$ 15,54
Funarpen: R\$ 4,40
Funrejus: R\$ 3,88
Total: R\$ 23,82

**1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
MARINGÁ-PARANÁ**

C E R T I F I C O, e dou fé que esta cópia é exata reprodução do original deste Ofício. Certifico mais, que o imóvel objeto desta certidão acha-se **LIVRE E DESEMBARAÇADO DE QUAISQUER ÔNUS**, não constando registro de citação de ações reais e pessoais reipersecutórias.
Maringá, 17 de Junho de 2016.

O Registrador

Handwritten signature
RENATA RODRIGUES VITTI CARLOS
ESCREVENTE
PORT. 014/2014





**ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA**

Certidão Positiva de Débitos Nº 45227/2021

Certificamos, conforme requerido por **ESTADO DO PARANÁ**, CPF/CNPJ nº **76.416.940/0001-28**, para fins **DIVERSOS**, que **CONSTAM DÉBITOS MUNICIPAIS** (impostos, taxas, contribuições, receitas não tributárias, inscritos em dívida ativa ou não dos Cadastros Mobiliários e Imobiliários) no cadastro imobiliário **24299000**, Zona **24**, Quadra **141**, Lote **000**, , até a presente data em nome de **GOVERNO DO ESTADO DO PARANÁ**, CPF/CNPJ nº **76.416.940/0001-28**, situado(a) na cidade de Maringá/PR.

Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal em cobrar débitos posteriormente apurados, mesmo referentes a períodos compreendidos nesta Certidão.

Caso tenha realizado o pagamento, o prazo mínimo para compensação é de 48 horas.

Emitida em: **22/03/2021**

Válida até: **21/05/2021**

Certidão emitida com base nas normas:

CTN - Código Tributário Nacional

CTM - Código Tributário Municipal

Decreto Municipal nº 1500/2017

Código de Autenticação: **67BE73E4AA04B494187628111D8FDAF7**

Para verificar a autenticidade, consulte o site: <http://venus.maringa.pr.gov.br:8090/portal-contribuinte>

**PREFEITURA DO MUNICIPIO DE MARINGÁ**

Estado do Paraná

Exercício: 2021

Débitos x Contribuinte

Filtros: Aberto/Devedor Geral - Emitido pela Internet

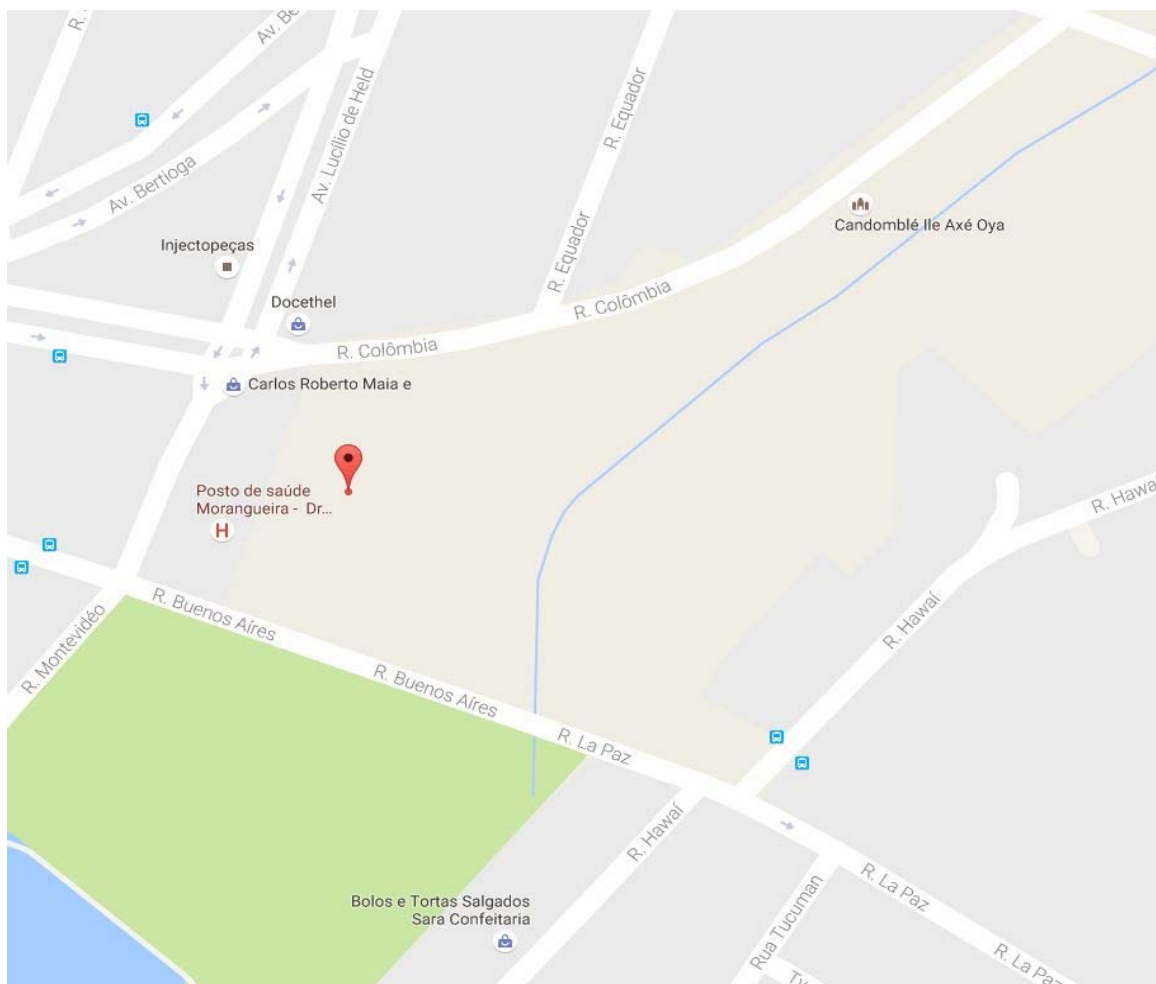
Contribuinte: 27064 - GOVERNO DO ESTADO DO PARANA

Cadastro: 1 - 24299000 Zona F.: 24 Quadra F.: 141 Lote F.: 000 Comp.:

Endereço Cadastro: R. - BUENOS AIRES, Nº: 751

Bairro: JARDIM ALVORADA

| Exercício | Dív. | Descrição | Sub | Parc. | Vencimento | Valor Principal | Acréscimos | Total | |
|----------------------------|------|----------------------------|-----|-------|------------|-----------------|---------------|-----------------|-------|
| 2017 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 1 | 1 | 26/01/2017 | 143,10 | 112,08 | 255,18 | NO.DA |
| 2018 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 1 | 1 | 25/01/2018 | 164,57 | 98,29 | 262,86 | NO.DA |
| 2019 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 1 | 1 | 24/01/2019 | 172,03 | 70,18 | 242,21 | NO.DA |
| 2020 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 1 | 1 | 31/01/2020 | 177,57 | 40,82 | 218,39 | NO.DA |
| 2020 | 105 | MULTA N\u00C3O CONSERV. DE | 1 | 1 | 22/03/2020 | 2.500,00 | 532,53 | 3.032,53 | NO.DA |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 1 | 25/01/2021 | 15,31 | 0,62 | 15,93 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 2 | 20/02/2021 | 15,32 | 0,46 | 15,78 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 3 | 20/03/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 4 | 20/04/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 5 | 20/05/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 6 | 20/06/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 7 | 20/07/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 8 | 20/08/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 9 | 20/09/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 10 | 20/10/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 11 | 20/11/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| 2021 | 2 | IMPOSTO TERRITORIAL | 0 | 12 | 20/12/2021 | 15,32 | 0,00 | 15,32 | NO.EX |
| Total Cadastro: | | | | | | 3.341,10 | 854,98 | 4.196,08 | |
| Total Contribuinte: | | | | | | 3.341,10 | 854,98 | 4.196,08 | |

Mapa de Localização**Município: Maringá****CPE: 10126****Data da Vistoria: 06/07/2016****Coordenada Geográfica do Centro do Imóvel****Latitude:****-23°24'30.1"****Longitude:****-51°54'54.5"**

Página 01 / 01

VitóriaAv. João Baptista Parra, 633 - 10º andar
Praia do Suá - CEP 29052-123 - ES
tel +55 (27) 3205-4500**CÓD.PROJETO: 731**

www.hiparc.com.br

Rio de JaneiroAv. Nilo Peçanha 50, sala 2411
Centro - CEP 20020-906 - RJ
tel +55 (21) 2215-1774

Levantamento Fotográfico

Município: Maringá

CPE: 10126

Data da Vistoria: 06/07/2016



CPE: 10126 _001.jpg



CPE: 10126 _002.jpg



CPE: 10126 _003.jpg



CPE: 10126 _004.jpg



CPE: 10126 _005.jpg



CPE: 10126 _006.jpg

Laudo de Avaliação

CPE 10126

Município Maringá

Data 05/10/2020

Grau I

1. Caracterização

Endereço: Rua Buenos Aires, SN
Proprietário Estado do Paraná **Administração:** Direta

2. Finalidade

A finalidade do presente estudo é a determinação do valor de mercado de venda do imóvel avaliando aqui apresentado. Dentro da área de Avaliações de Imóveis, define-se "valor de mercado" como sendo a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Trata-se de um imóvel localizado em área residência de baixo-médio padrão, porém, é um lote que pertence ao zoneamento ZP01 (Zona de proteção Ambiental 01) por ser fundo de vale. O Art 33. da lei de Parcelamento do Solo do Município de Maringá, informa que poderá ser licenciada a construção de edificações mediante a doação da parte correspondente ao fundo de vale e via paisagística ao município. Podendo inclusive sobre a área doada se aplicado instrumento de Transferência de Potencial Construtivo.

Observa-se então a possibilidade do licenciamento e construção de edificações em um percentual do lote.

3. Resultado

Avaliação do Terreno **R\$1.070.000,00** Método Involutivo

3.1 Intervalos

| Terreno | Inferior (-7,5%) | Definido | Superior |
|------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| Intervalo de confiança | R\$ 991.872,88 | R\$1.072.295,00 | R\$ 1.152.717,13 |
| | R\$ 990.000,00 | R\$ 1.070.000,00 | R\$ 1.150.000,00 |

4. Contextualização do Imóvel

Localização



Fachada



| | | | | | |
|--------------|---------|-----------------|---------|------------|------|
| Área terreno | 6952,03 | Área construída | 0 | Zoneamento | ZP01 |
| Testada | 53 m | Pavimentação | Asfalto | | |

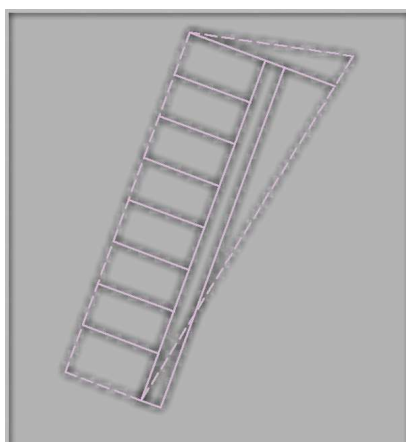
5. Avaliação do terreno

5.1 Método

Aqui, utilizou-se o Método Involutivo baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica para apropriação do valor do terreno, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, mediante hipotético empreendimento imobiliário compatível com as características do imóvel a avaliar e com as condições do mercado.

5.2 Projeto Hipotético

Dividiu-se a parcela edificável do terreno (~3.500,00 m²) em 8 subotes de 240 m², via de acesso interna e área de lazer comum. O zoneamento residencial em que se encontra o imóvel informa que taxa de ocupação é de 70% e coeficiente de aproveitamento 1,2. De acordo com o croqui abaixo. Após, foi verificado o valor médio de comercialização de uma unidade deste projeto hipotético utilizando-se o Método Comparativo Grau I.



5.4 Valores para edificação Hipotética

| Valor Unitário | |
|--|--|
| Estimador pontual - Valor Mediano (Unitário) | R\$ 2.672,49 / m ² (0%) |
| Intervalo de Confiança (Unitário) | R\$ 2.372,06 / m ² (-11,24%) à R\$ 3.010,98 / m ² (12,67%) |
| Campo de Arbítrio (Unitário) | R\$ 2.271,62 / m ² (-15%) à R\$ 3.073,37 / m ² (15%) |
| Amplitude (Unitário) | R\$ 638,91 / m ² (23,91%) |
| Valor Definido (Unitário) | R\$ 2672,49 / m² (0%) |
| Avaliação Intervalar (Unitário) | R\$ 710,15 / m ² (-8,38%) à R\$ 853,21 / m ² (10,07%) |

5.5 Deduções de valores na edificação Hipotética

Identifica o valor do bem pela subtração dos componentes que compõem a edificação hipotética para a venda. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

| | | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-------|
| CC | Custo Unitário Comercialização | R\$2.672,49 | |
| CUB | Custo Unitário Básico (set/2020) | R\$2.011,49 | |
| OFe | Orçamento de fundações especiais | R\$100,57 | 5,00% |
| A | Taxa de administração da Obra | R\$80,46 | 4,00% |
| F | Custos financeiros | R\$24,74 | 1,23% |
| L | Lucro da construtora | R\$148,85 | 7,40% |
| Custo do terreno - parcela restante | | R\$306,37 | |

5.6 Cálculo do Valor total do terreno

$$\text{Área edificável } \underline{3500,00} \times \text{Custo do terreno/m}^2 \underline{306,37} = \underline{\underline{\text{R\$1.072.295,00}}}$$

Valor admitido

R\$1.070.000,00

7. Conclusão

O presente laudo foi elaborado amparado pela norma da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) em especial atendimento à norma NBR 14.653 e suas partes.

Para elaboração do modelo de regressão linear foi utilizado o software CastleR da Regression Engenharia de Avaliações.

Rodrigo Nascimento Gomes

Assistente - DPE/SEAP

Eng. Civil - CREA PR 127017/D

Alexandre Modesto Cordeiro

Diretor de Patrimônio do Estado

Eng. Civil - CREA PR 10.231/D



1. Responsável Técnico

ALEXANDRE MODESTO CORDEIRO

Título profissional:

ENGENHEIRO CIVIL

RNP: **1703689151**

Carteira: **PR-10231/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA**

CNPJ: **77.071.579/0001-08**

R BUENOS AIRES, S/N

VILA MORANGUEIRA - MARINGÁ/PR 87030-390

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/10/2020

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

Ação Institucional: Órgão Público (Servidor/Empregado)

3. Dados da Obra/Serviço

R BUENOS AIRES, S/N

VILA MORANGUEIRA - MARINGÁ/PR 87030-390

Data de início: 01/10/2020

Previsão de término: 06/10/2020

Finalidade: Cadastral

Proprietário: **SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA**

CNPJ: **77.071.579/0001-08**

4. Atividade Técnica

Elaboração

Quantidade

Unidade

[Laudo] de imóveis

5,00

H/HORA

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

7. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____, ____ de _____ de _____
Local data

ALEXANDRE MODESTO CORDEIRO - CPF: 330.339.199-87

SECRETARIA DE ESTADO DA ADMINISTRAÇÃO E PREVIDÊNCIA - CNPJ: 77.071.579/0001-08

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confex.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 13/10/2020

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720204431275

